

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-3866-ЛОС-1/2021
Дана: 08.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3091/19 к.о. Стара Пазова
у улици Пере нинковића бб у Старој Пазови
у блоку 59

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова („Сл. Лист општина Срема“, број 40/19), по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: **ЗОРАН ЛИПОВАЦ** (ЈМБГ 1002992120947)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 44/5/31 и
МАРИЦА ЛИПОВАЦ (ЈМБГ 2708993715190)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 44/5/31

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове ул. Ћирила и Методија бр. 15 I спрат
тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-3866-ЛОС-1/2021 од 17.02.2021.год.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања- Блок 59.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3091/19 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11193 к.о. Стара Пазова у површини 18а 83м².

Намена парцеле: Зона постојећег породичног становања Део насеља са наменог породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).
У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 60% што износи 1130м².

(Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 1,2 што износи 2260м².

(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 565м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111011 А 100%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 145м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.
Планирана спратност стамбеног објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 1130м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 110м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2260м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 200м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планираног објекта је око 145м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисано Планом.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2.60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Пере Нинковића са које се остварује колски и пешачки прилаз објекту. У склопу објекта планирана је гаража за једно путничко возило.

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објекта и 2.5м од границе парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Стамбени бјекат ће се загревати на електричну енергију.

Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према Копији катастарског плана водова изdatoј од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад уписане су трасе оптике и нн мреже.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције Београд , Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-75794-21 од 19.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.03.2021. год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1455 од 10.03.2021.год.

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3091/19 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-3304/2021 од 01.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3091/19 к.о. Стара Пазова, издато од РГЗ, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-3696/2021 од 01.03.2021.год.
3. Услови од од ЕПС Дистрибуције Београд , Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-75794-21 од 19.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.03.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1455 од 10.03.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 02/21-ИДР у Старој Пазови, фебруар 2021. године.
6. Пуномоћје за заступање од стране Зорана и Марице Липовац обоје из Старе Пазове „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. законском заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Петра Ђурђевића УОП-П:413-2021 дана 09.02.2021.год.
7. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
8. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 90-53790900, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 11.610,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

дипл.правник Радомир Невајда

Начелница Одељења,

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Липовац Зорану и Липовац Марици обоје из Старе Пазове, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова;